

地域共生で笑顔になれる住まいの支援

～地域で暮らすを実現するために～

生活の基盤である住居を要支援者の希望や特性に出来るだけ寄り添うことで
安心して安定した生活を送れるサポーターの一員として活動

2023年2月8日
有限会社エステートイノウエ
曾我 敬子

有限会社エステートイノウエのご紹介

所在地：岡山県倉敷市西岡277-3

主な事業内容：不動産売買仲介・賃貸仲介・賃貸管理



- ▶ 桃と白壁の街並みが有名な政令指定都市『倉敷市』(人口約47万4千人)に所在
- ▶ 1999年11月30日に先代社長により設立
現在は2代目社長の元、従業員4名で活動している
ちいさな街の不動産店です。
- ▶ 2012年8月 ERA LIXIL不動産ショップFCに加盟
FCで営業スタイル『地元密着』を学ぶ



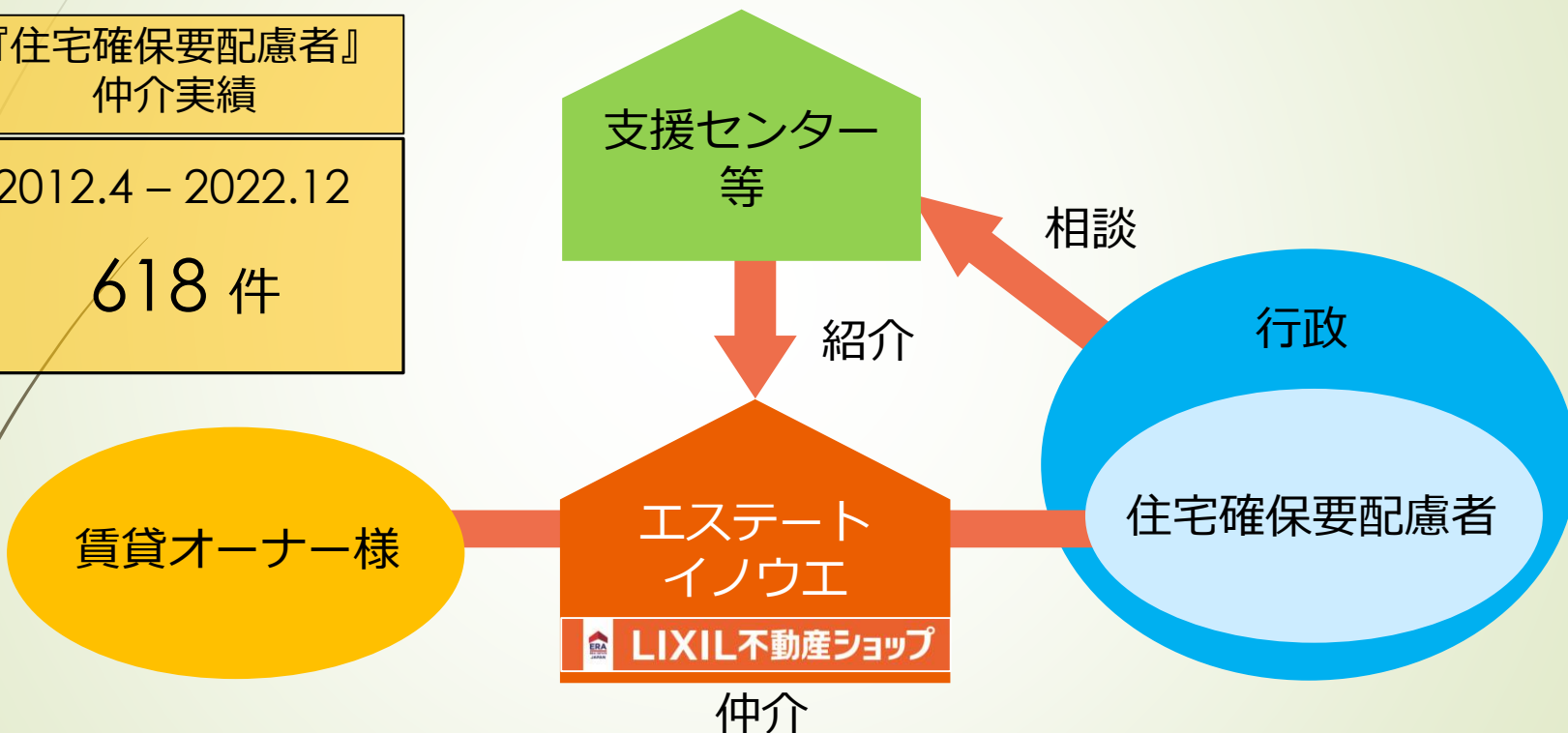
活動の背景・目的

不動産事業を通じて
地域社会に貢献したい

10年前、地域の生活支援センターからご紹介を受け、
『住宅確保要配慮者』の部屋探しのサポートをしたことがキッカケ



『住宅確保要配慮者』 仲介実績
2012.4 – 2022.12
618 件



『住宅確保要配慮者』の
賃貸仲介における課題

- ・ 紹介可能物件の少なさ
- ・ 保証会社の審査承認がおりない
- ・ 入居後のトラブル懸念

課題解決の壁

- ① 賃貸オーナー様説得の壁
住宅確保要配慮者への偏見や根強い拒否感の払拭
- ② 賃料の壁
低賃料物件でも希望に叶う部屋探し
- ③ 入居後トラブルの壁
様々な理由により発生する可能性がある
賃貸オーナー様が被る損害を如何に無くすか

この壁を壊さないで、...

数多くの仲介・入居後対応経験から知った事実と仮説

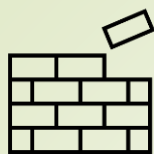
『住宅確保要配慮者』であっても、どんな部屋でもいいわけではない！
部屋を選べない・住みたいと思える部屋に住めない
そんな思いが、不安定な生活をうみだしているのではないか？



**目
標**

入居”できる”物件ではなく、入居”したい”物件を紹介し
自立・社会復帰の第一歩をサポートしたい！

壁を壊す



賃貸オーナー様の不安を取り除く

説得

知識武装で説得力UP

(FP、不動産コンサルティングマスター等の資格取得)

信頼

入居者トラブル積極関与で信頼性UP

安心

入居前の Face to Face コミュニケーションで安心感UP

安全

支援者の状況に合わせた家賃保証会社との提携増による安心感UP

(電話番号なし、保証人なし、お金がない、無職、障害、、、)

➡ 現在は、状況に応じ、提携先約10社から選択可能

オーナー様
不安解消

紹介可能
物件数増

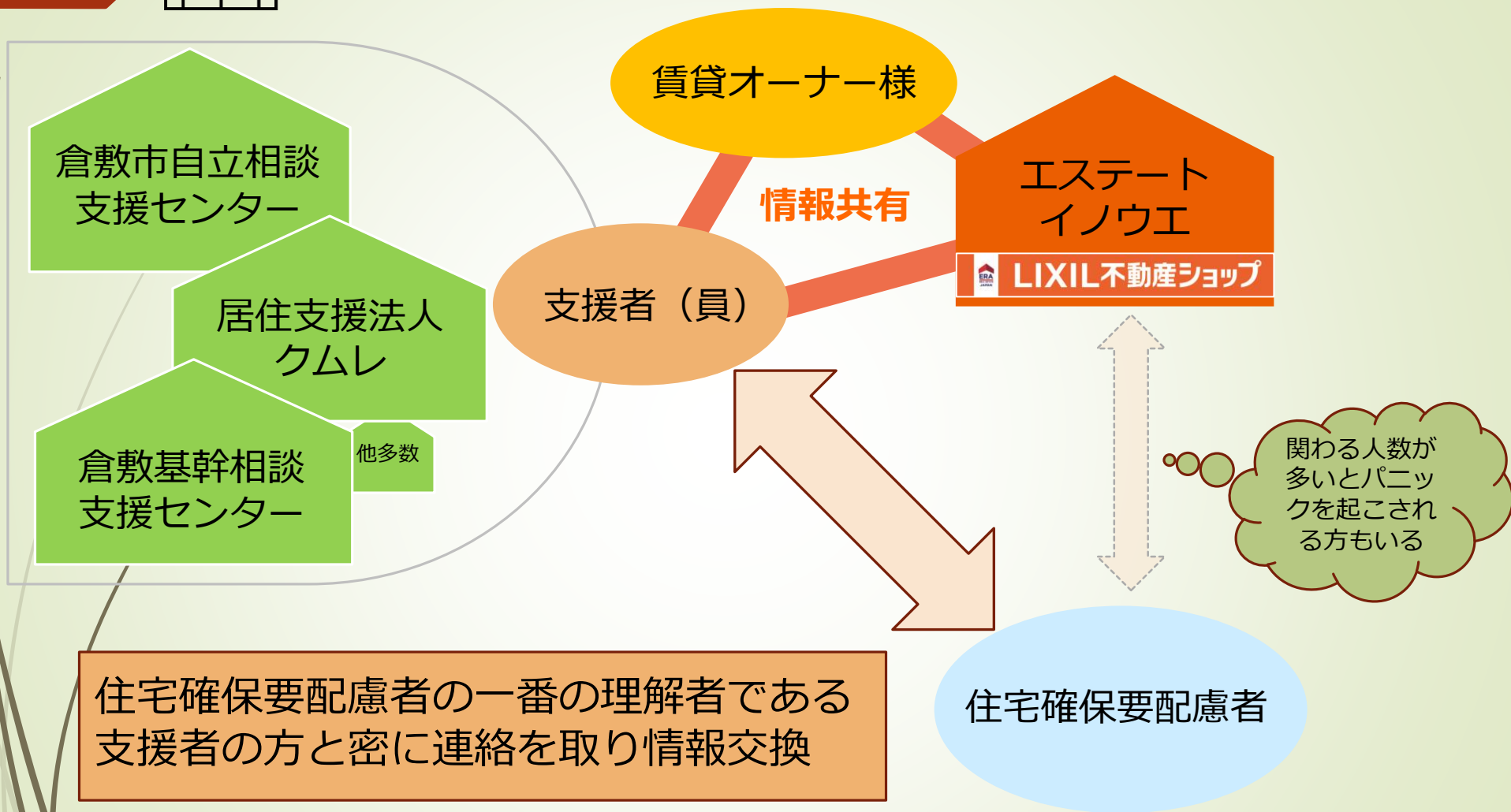
要支援者
選択肢増



壁を壊す



要支援者（住宅確保要配慮者）の不安を取り除く



支援者とオーナー様と入居前から入居後についても情報交換、相談を実施し、入居者の快適な暮らしをサポート

壁を壊す

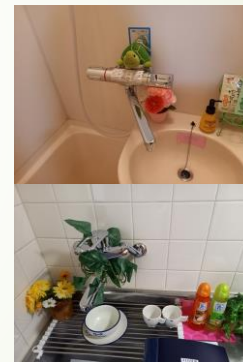


自らオーナーになり、選択肢を創る

自社で購入⇒リフォーム



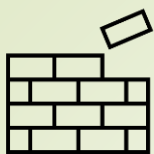
購入時30室中10
室空きだったが、
3か月で満室に！



- 住みたいを叶える部屋づくり
- 低家賃でも設備充実で、快適な住まい
(要配慮者優先、一般の方より賃料を配慮)

オーナーの立場となり⇒貸主の気持ちの理解を深める

壁を壊す



不用品のリユースで新生活サポート

社会福祉法人



- 社会福祉法人の施設への寄付
- 入居者への家財道具として提供
- 会社で保管→必要な時に提供

エステート
イノウエ

LIXIL不動産ショップ

- リユース可能な残置物の引き取り
- 古物店、電気店の斡旋

賃貸入居者
(要配慮者)



- 家電製品などの補修、清掃
- エアコンなど配送、設置
- 大型家電、家具等の配送、設置
- 倉庫で保管

- 不用品の購入、引き取り
- エアコンなど取り外し（無償）
- 大型家電の引き取り

電気店



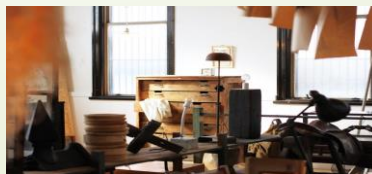
オーナー様

不動産売買
顧客

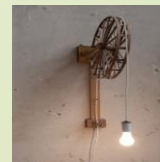


- 残置物、不用品の購入
- 廃棄物の引き取り協力

古物店

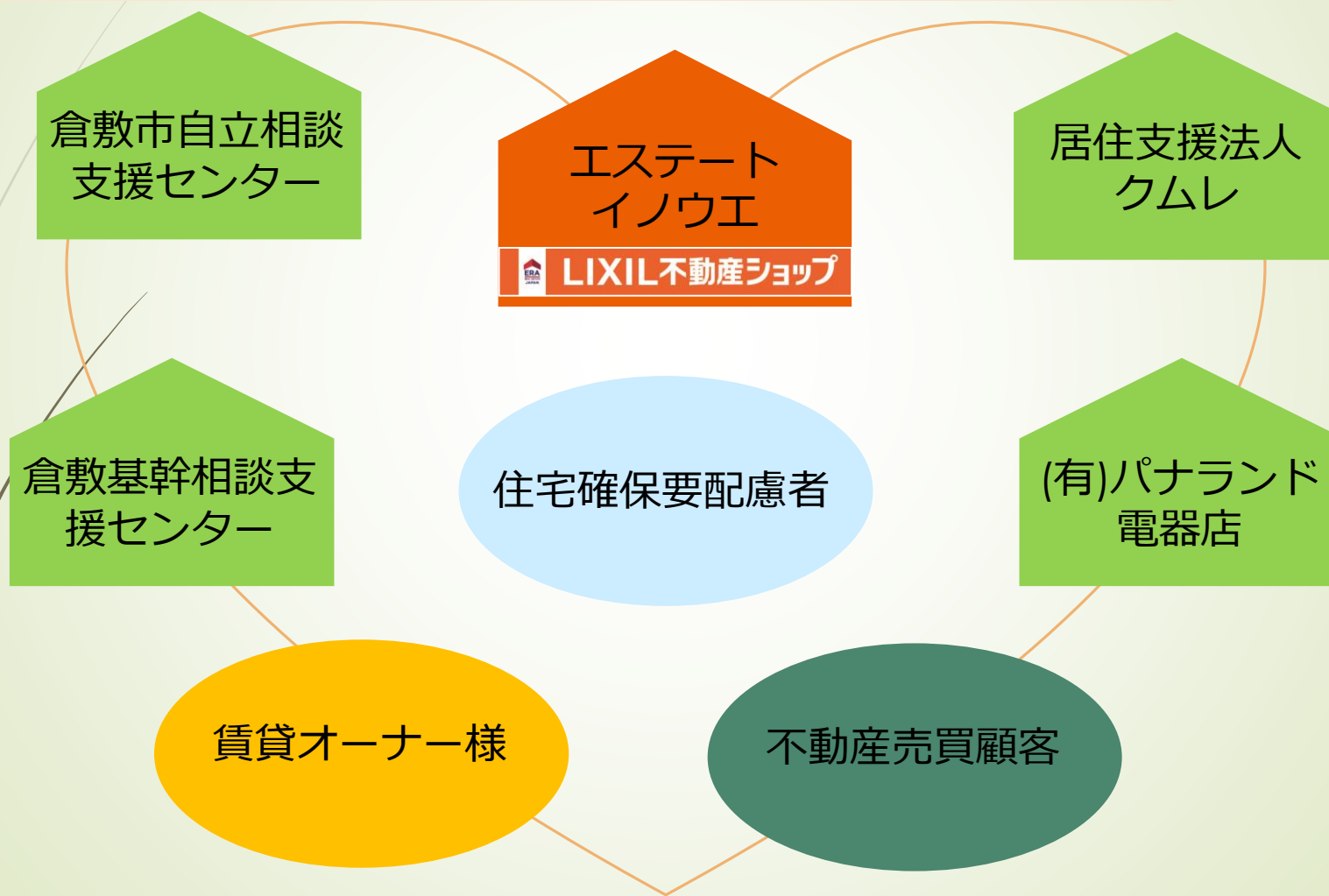


- 修繕や工作して商品化し販売



地域価値の共創

住宅確保要配慮者支援のサポーターの輪



地域価値の共創

『住宅確保要配慮者』
仲介実績

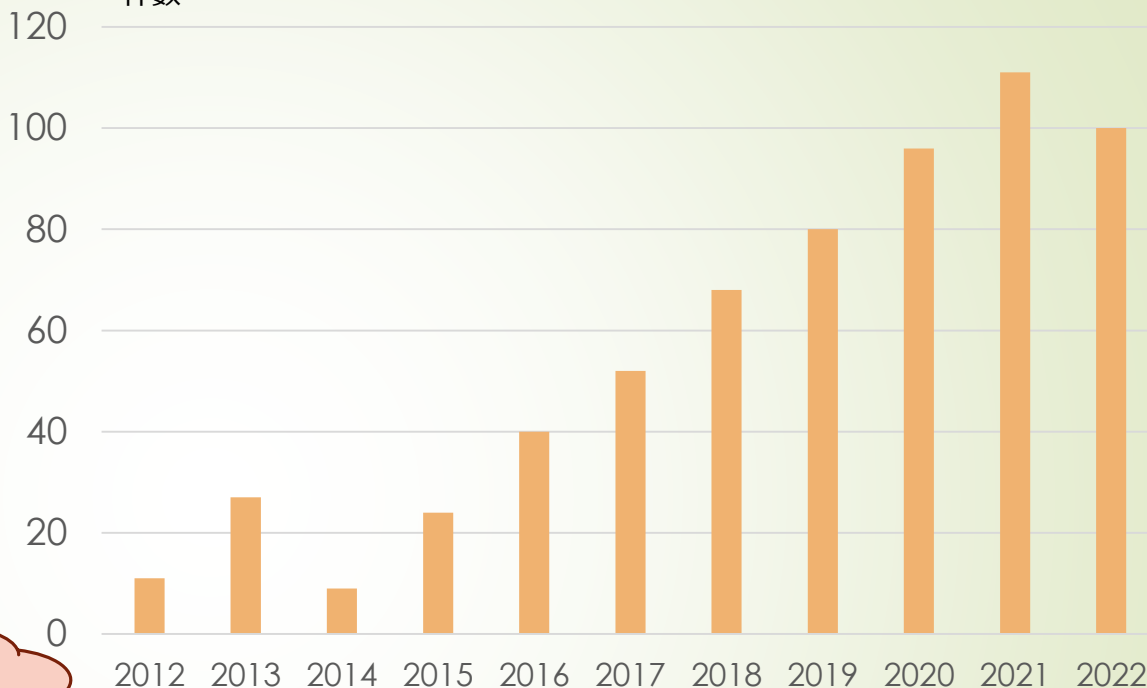
2012.4 - 2022.12

618 件

不動産売買の
相談も増加

自社所有物件
の満室経営

件数



このあたりから特に注力

自社の成果

- 2012年4月～2022年12月における 仲介実績 618件
- 自社の管理外のオーナー様からのリフォーム依頼
(2022年は1000万円の売上)

【まとめ】



共創による持続可能な支援構築

一人（一社）ではできないことも、地域の関係者と連携（共創）によって『住宅確保要配慮者』の方々の住み心地に配慮した住宅等を提供する持続可能なスキーム（サポーターの輪）ができた。



社会復帰への足掛かり

住宅確保要配慮者の方が希望に叶う部屋で住むことにより、心身の安定につながり社会復帰の第一歩へつなげることができた。



入居率改善・長期入居につながる

今まで住宅確保要配慮者への偏見や根強い拒否感があったオーナー様の意識をかえることができたオーナー様にとっても入居率の改善や長期入居につながる。

不動産売買顧客



リユース促進、資源の有効活用

不用品のリユースなどSDG's（廃棄物の削減）につながる活動になった。

共創の輪を支えている事業者の皆様

- 倉敷市生活自立相談支援センター
- 居住支援センター クムレ
- 倉敷地域基幹相談支援センター
- 倉敷西部地域相談支援センター
- 倉敷市総合福祉事業団
- 有限会社パナランド
- アンティークウーム
- 株式会社リョウエイカンパニー
- 有限会社中本
- 株式会社プリマヴェーラ
- 株式会社晴れ時々不動産
- 株式会社エントランス
- 倉敷中部高齢者支援センター
- 社会福祉法人めやす箱
- NPO法人くらげ
- 他 後見法人様、福祉法人様